

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS N°15\_2019\_114**

Le vingt-six septembre deux mille dix-neuf à 19 heures, le Conseil Municipal de TOURNON-SUR-RHÔNE, régulièrement convoqué le dix-neuf septembre deux mille dix-neuf, s'est réuni dans la salle de ses délibérations, sous la présidence de M. Frédéric SAUSSET, Maire.

Présents : M. SAUSSET, Maire – M. BARRUYER, Mme LAURENT, M. BARBARY, Mme LONGUEVILLE, M. GAILLARD, Mmes ANDRE, ROGER-DALBERT - Adjoint(e)s - M. FAURE, Mme CROZE, Mme FOURNIER, Mmes MALSERT, V. FAURE, M. DIZY, Mme PARRIAUX, M. DUMAS, M. DAVID, Mme BURGUNDER, M. GUERROUCHE.

Ont voté par procuration : M. RIFFAULT (à M. le Maire), M. GOUDARD (à Mme V. FAURE), Mme DANTRESSANGLE (à M. GAILLARD), M. CETTIER (à M. BARRUYER), Mme CHANTEPY (à M. BARBARY), M. SANCHEZ (à Mme FOURNIER), M. NORET (à M. FAURE), Mme DE VETTOR (à Mme LAURENT), M. BENOIT (à Mme ANDRÉ), Mme MEYSENQ (à Mme MALSERT).

Absents : Mme JACOUTON, Mme EIDUKEVICIUS, M. BARAILLER, Mme SIMONET-CHASTAING.

Le Conseil Municipal désigne Mme Valina FAURE, l'un de ses membres, pour remplir les fonctions de secrétaire.

**OBJET : INSTAURATION D'UNE AUTORISATION PRÉALABLE AUX TRAVAUX CONDUISANT A LA CRÉATION DE PLUSIEURS LOCAUX A USAGE D'HABITATION DANS UN IMMEUBLE EXISTANT (permis de diviser)**

La loi ALUR, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 a renforcé la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.

C'est ainsi que la Ville de Tournon-sur-Rhône a institué par délibération du 21 décembre 2017 l'autorisation préalable de mise en location (permis de louer). Tout bailleur doit ainsi avant toute signature d'un contrat de mise en location obtenir une autorisation de la mairie.

La loi ALUR et l'arrêté du 8 décembre 2016 ont aussi ouvert la possibilité pour les établissements public de coopération intercommunale ou les communes d'instituer sur certaines zones de leur territoire un mécanisme de permis de diviser et notamment dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Les objectifs visés par ce nouvel outil d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sont les suivants :

- Stopper l'hyper-densification
- Assurer un logement digne aux locataires
- Lutter contre les marchands de sommeil
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire

Ce dispositif impose à toute personne physique ou morale d'obtenir une autorisation préalable avant toute division de logements.

L'autorité compétente dispose de quinze jours pour se prononcer sur le projet présenté.

Les modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sont fixées par l'arrêté du 8 décembre 2016 précité.

Lorsqu'un projet contrevient aux règles de division de l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH), l'autorité compétente pourra refuser la division. Elle dispose d'un pouvoir d'appréciation en cas d'atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique (article L. 111-6-1-1 du CCH), pour refuser l'autorisation ou imposer des prescriptions au porteur de projet.

L'absence d'autorisation préalable à la division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire occupant de bonne foi d'un logement issu d'une division : en revanche, le non-respect de ses obligations par le propriétaire le rend passible d'une amende d'un montant au plus égal à 15 000 €. Le paiement de cette amende peut être ordonné par le Préfet à l'encontre de l'intéressé, après l'avoir invité à présenter ses observations. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal de l'amende est porté à 25 000€.

Si le permis de diviser est validé par le Conseil Municipal, il pourra être mis en œuvre dans le délai d'un mois suivant cette décision selon les modalités précitées.

Il complètera alors l'autorisation préalable de mise en location (permis de louer), qui permettra de renforcer l'action de la ville contre l'habitat indigne.

M. le Maire propose d'adopter le principe de la mise en œuvre de l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur le périmètre de l'OPAH-RU figurant en annexe la présente délibération.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.111-6-1-1 et L.111-6-1-3 portant sur l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant,

Vu la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment l'article 91,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.423-70-1 et R.425-15-2,

Vu le décret n° 2017-1431 du 3 octobre 2017 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure de « permis de diviser »,

Vu l'arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant,

Vu la délibération n°28-2017-180 du 21/12/2019 instaurant le permis de louer,

Vu le Règlement Sanitaire Départemental du Département de l'Ardèche et notamment son titre 2 relatif aux locaux d'habitation,

Vu le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD) de l'Ardèche pour la période 2018 - 2023 dont les principaux objectifs sont de lutter contre l'habitat indigne et indécent et de lutter contre la précarité énergétique,

Vu le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération ARCHE AGGLO approuvé le 6 février 2019 dont l'une des orientations est l'amélioration de la performance énergétique du parc et lutter contre la précarité énergétique et de lutter contre l'habitat indigne,

Vu la délimitation du périmètre annexé,



Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la mise en œuvre de l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur le périmètre de l'OPAH-RU.

Ainsi délibéré les jour, mois et an que dessus.

Au registre suivent les signatures des présents.

Pour extrait certifié conforme, la présente délibération a été affichée le 2/10/2019

Le présent acte sera exécutoire dès réception en Sous-Préfecture, en application de la loi 82-213 du 02/03/82 AR 2 et de la loi 82-623 du 22/07/82.

Le Maire,  
**Frédéric SAUSSET**